

aktiv.



Botnåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

**Hamrebakkene - Enebolig med
nyere dobbel garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 490,-
Total ink omk.: Kr 2 758 490,-
Selger: Elias Røynestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 144/186 kvm
Tomtstr.: 700.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 437
Oppdragsnr.: 1408240253

Hamrebakkene - Enebolig med nyere dobbel garasje.

Vi har en fin enebolig med nyere garasje for salg i Botnåsteigen. Boligen er et Block Watne hus fra 1980 og er jevnlig vedlikeholdt. Bad/ wc og vaskerom i underetasjen er renoverert og nyere kjøkken i hovedetasjen. Det er nylig blitt skiftet ytterkledning og vannbord ved behov.

Inneholder: To innganger, gang, to bad/ wc, tre soverom, vaskerom, arbeidsrom, stue, kjøkken og uinnredet rom/ lagerrom. Boligen har veranda og oppvarming fra vedovn og varmepumpe.

Eiendommen er pent opparbeidet med stort asfaltert gårdsrom og hage med hekk for avskjerming. Her er også en nyere dobbel garasje på 42 kvm. Tomtestørrelse er på 700 kvm.

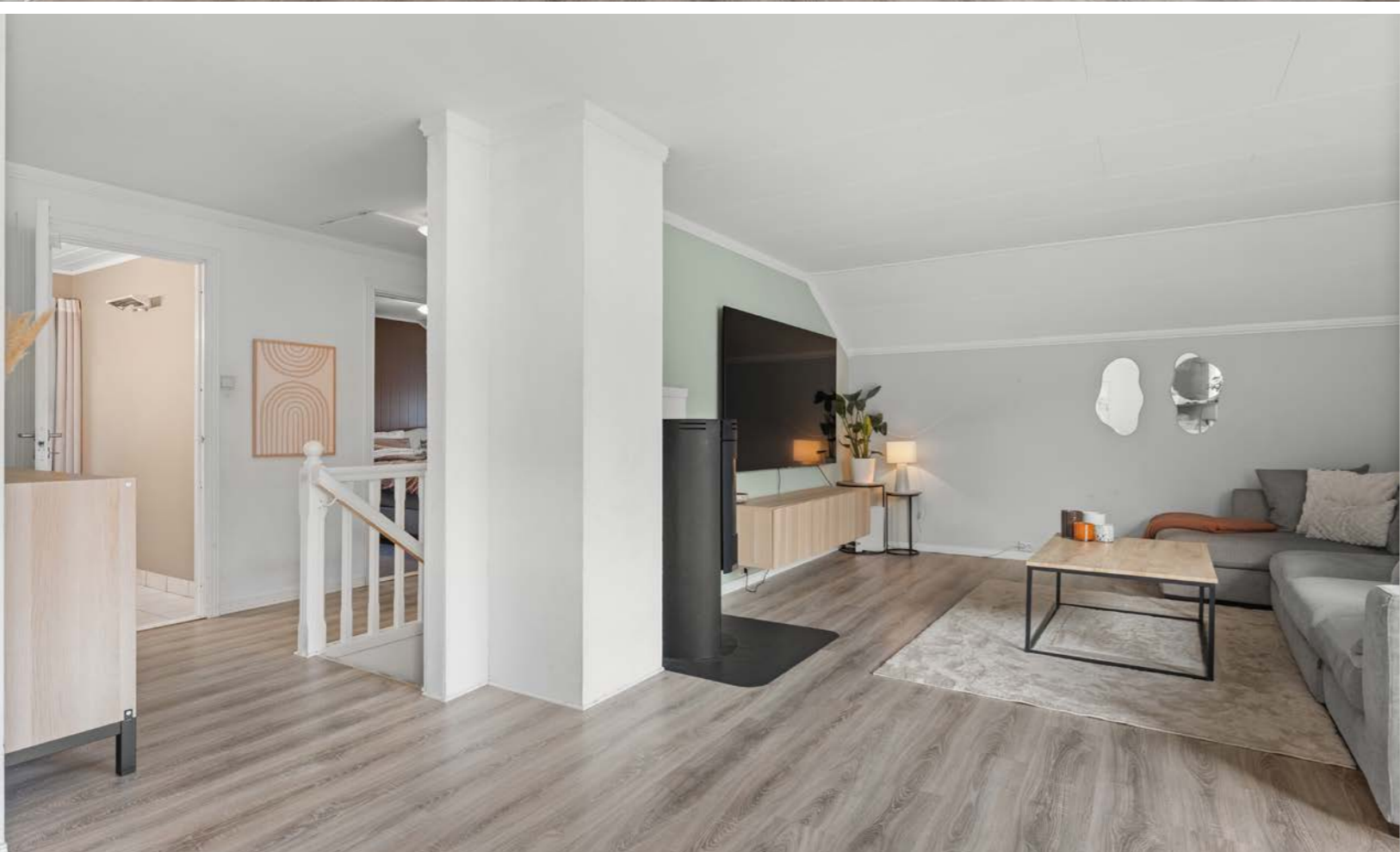
Hamrebakkene er et veletablert boligfelt der man finner barnehage, akebakke og flotte rekreasjonsområder.

Dette er en fin og velholdt eiendom med utsikt.
Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105









Stort hovedsoverom med skaplass.

Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Plantegning

1 etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Hall m/ trapp, bad, vaskerom, soverom, omkleddingsrom, kontor/ arbeidsrom og lagerrom

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i en helning og har både utsikt og gode solforhold. Gårdsrommet er asfaltert med god plass til parkering og hage som er avskjermet med hekk. Eiendommen ligger i enden av en blindgate.

Det er målebrev på eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet i enden av en blindgate. Eiendommen har utsikt og gode solforhold.

Hamrebakkene er et veletablert boligfelt med barnehage, akebakke og et flott turområde like i nærheten.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjør mot Vesterdalsvegen. Ta deretter til høyre inn Austerdalsvegen og følg denne til du får Hamreveien til venstre. Følg Hamreveien til du får Botnåsteigen, for så og ta første til venstre inn på Botnåsteigen. Eiendommen ligger på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmedling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Åmotsmarka barnehage: 0.5 km

Knerten barnehage Kvinesdal: 3 km

Sentrum barnehage: 3 km

SKOLER:

Liknes skole: 3 km

Austerdalen skole: 6 km

Kvinesdal ungdomsskole: 3 km

Kvinesdal videregående skole: 3 km

Flekkefjord videregående skole: 26 km

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Fjellvegen: 0.2 km

TOG:

Storekvina stasjon: 10 km

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien i fra byggeåret. Ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca.

Antar at det er

stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i

denne byggeperioden.

Innhold

Vi har en fin enebolig med nyere garasje for salg i Botnåsteigen. Boligen er et Block Watne hus fra 1980 og er jevnlig vedlikeholdt. Bad/ wc og vaskerom i underetasjen er renoverert og nyere kjøkken i hovedetasjen. Det er nylig blitt skiftet ytterkledning og vannbord ved behov.

Boligen går over to etasjer og har to innganger.

Inneholder: Entre/ gang. To soverom. Nyere bad/ wc med dusj. Vaskerom med innredning. Arbeidsrom/ kontor med god størrelse. Stort uinnredet rom/ lagerrom med egen inngangsdør.

Hovedetasjen inneholder: Entre/ gang. Stort soverom 2/ hovedsoverom med skaplass. Bad/ wc med badekar.

Kjøkken med nyere innredning og integrerte hvitevarer. Lys og trivelig stue med vedovn og varmepumpe samt utgang til veranda.

Eiendommen er pent opparbeidet med stort asfaltert gårdsrom og hage med hekk for avskjerming.

Her er også en nyere dobbel garasje på 42 kvm. Tomtestørrelse er på 700 kvm.

Hamrebakkene er et veletablert boligfelt der man finner barnehage, akebakke og flotte rekreasjonsområder.

Dette er en fin og velholdt eiendom med utsikt.

Velkommen til visning.

Standard

Boligen holder god standard, og er vedlikeholdt. Det er nylig blitt skiftet kledning ved behov, og fått en god gjennomgang. Det er foretatt ny drenering, og kjøkken og bad i første etasje er renovert.

Boligen inneholder:

Første etasje:

Entre/ gang:

Takess, malt tapet på vegger og belegg på gulvet. Stort inngangsparti med trapp til hovedetasjen.

Bad/ wc:

MDF panel med downlights i tak, baderomsplater på vegger og belegg med varmekabler på gulvet.

Badet er renovert og inneholder dusj, servant og vegghengt toalett.

Vaskerom:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og belegg på gulvet.

Renovert vaskerom med innredning.

Arbeidsrom/ kontor:

Malt panel i tak, malte veggplater og teppe på gulvet.

Rommet har god størrelse.

Soverom 1:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet. Soverommet har god størrelse med garderobeskap.

Soverom 2:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet. Soverom 1 og 2 er i dag slått sammen

Uinnredet rom(bod:

Panel i tak, ubehandlede vegger og gulv.

Stort rom med muligheter. Her er egen inngang.

Hovedetasje:

Entre/ gang:

Takess, MDF- plater på vegger og laminat på gulvet.

Her er sikringsskapet plassert med automatsikringer.

Soverom 3:

Takess, MDF-plater på vegger og teppe på gulvet.

Stort hovedsoverom med skaplass.

Bad/ wc:

MDF panel i tak, malt glassfiberstrie på vegger og flislagt gulv.

Badet inneholder servant, badekar og toalett.

Gang:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet.

Her er åpning til kryploft.

Kjøkken:

Takess, MDF plater på vegger og laminat på gulvet.

Praktisk kjøkken med nyere innredning og integrerte hvitevarer.

Stue:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet.

Stuen har god størrelse med utgang til veranda. Her er plass for sittegruppe og spisebord. Det er åpent mellom stue og kjøkken. Varmepumpe og vedovn for oppvarming.

Boligen Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Skulle ha vært et rekkverk i nederste delen av trappen og håndløper på begge sider i forhold til dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hoved > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Det er avvik: Rommet har ingen sluk og avløp er ført til sluk på badet ved innredning.

Konsekvens/tiltak. • Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Sluk må etableres for å unngå fuktskader ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Undertaket er misfarget. Er en del kondens/ fuktmerker på undertaket flere plasser. Luftesplater for skråtak er blitt noe klemt i sammen av isolasjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalter for skråtak bør åpnes opp, som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig. Undertaket bør beregnes å byttes når taktekingen blir byttet.

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på vaskerommet har en utvendig skade og er ikke pusset inn utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde. Vaskeroms vindu må pusses inn utvendig for å unngå lekkasjer.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvbelegg i gangen i underetasjen har løsnet i fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Bunnlist for våtromsplater er ikke fylt med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Bunnlist må fylles med silikon for å unngå oppsug av fuktighet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Se også neste punkt sluk; membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur må pusses på ene hjørne over terreng. Skulle vært en klemlist på toppen av fuktsikringen.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Gjelder støpt kant på toppen av muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertaket av sutakplater bør også byttes når taktekkingen blir byttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig veggkonstruksjon:

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør til lagerrom er ikke pusset inn utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på disse ytterdører.

Ytterdør til lagerrom må pusses inn utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konstruksjonene har skjevheter. Er noe langt overheng på bjelkelaget i fra drager som har resultert i noe sig/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Terrassen fungerer greit med noen skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader Har vert noe sig som har resultert i mindre sprekker og er noe mindre skader på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger bør beregnes på selve trappen.

Ellers så fungerer trappen greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger - 2:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder avløpsrør i fra hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Det er skiftet ytterkledning ved behov i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom og i dobbel garasje.

Diverse

Det er endret noe i forhold til originale tegninger.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmpumpe i stue. I underetasjen er det varmekabler på bad/ wc.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2071, 25,- inkl mva + pr m3 kr 22,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2357,69,- inkl mva+ pr m3 kr 37,55,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,-

inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler avlest 31.12.2023: 3463 m3

Formuesverdi primær

Kr 790 164

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 160 656

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 437 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4227/162/437:

04.02.1980 - Dokumentnr: 396 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.11.1979 - Dokumentnr: 3158 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:162 Bnr:214

01.01.2020 - Dokumentnr: 661617 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:162 Bnr:437

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 22.09.1981

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.09.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Boligen har ingen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
67 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 490 (Omkostninger totalt)
83 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
86 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 773 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 776 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 000 Fotograf
5 500 Kommunale opplysninger
15 500 Markedspakke
5 000 Oppgjørsvederlag
16 550 Tilretteleggingsgebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

02.01.2025

Tilstandsrapport

📍 Botnåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

🏠 KVINESDAL kommune

gnr. 162, bnr. 437



Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 13.12.2024

Oppdragsnr.: 20127-1774

Referansenummer: YB1490

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Elias Røynestad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1774

Befaringsdato: 20.11.2024

Side: 2 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien i fra byggeåret. Taket er vurdert i fra bakkenivå. Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Bunnbeslag på pipe over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning. Er nylig blitt byttet en del kledning i front ved terrasse. Ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Kaldtloftet er vurdert på steder med gangbaner. Et nyere vindu på kontor/arb.rom av type toppsving. Resterende vinduer er i fra byggeåret. De fleste vinduer er av type tre- veis og noen større i stue med fast karm. Et mindre eldre vindu av type topphengslet på vaskerommet. Hoveddør og ytterdør i underetasjen med glass. To balkongdører i fra byggeåretr med høy brystning. Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk som er blitt utvidet en gang i tiden. Støpt trapp med repos til inngangsparti med nytt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, teppe og gulvbelegg.
Himling: Malte himlingsplater.
Vegger: Mdf panel og tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen. Ble målt en høydeforsjell på 10mm, målt igjennom hele stuen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og en sotluke på soverom i underetasjen. Er en del utforede vegger under bakkenivå og synlig grunnmur i lagerrom. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under terreng på kontor/arb.rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,4 vektprosent. Boligen har malt tretrapp med tette opptinn i mellom etasjer. Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen:
Eldre overflater.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er foretatt i fra kjøkkenbenken, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen:
Nyere overflater.
Våtromsplater på vegger og panelingsplater i himling med spotter.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Ble foretatt fuktøk i dusjhjørne som ligger i mot ytterveggen og fikk ingen unormale utslag på fuktighetsindikator.
Hulltaking er foretatt fra innredning på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,9 vektprosent.

Vaskerom:
Nyere overflater.
Panelingsplater på vegger og malt panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.
Det er ikke sluk, men synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt. (Se overflater gulv)
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i grunnmur.
Hulltaking er foretatt i vegg i mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte himlingsplater, panelingsplater på vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.
Nyere innredning med en stor spegel i fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad og vaskerom i underetasjen med tilhørende fordelerskap på vaskerommet. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert bak vegghengt toalett på badet. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til bad og kjøkken i hovedetasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktisikring av type platon inntil grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker type leca. Antar at det er stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein i mot vei. Svak skråned tomt i rundt selve boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

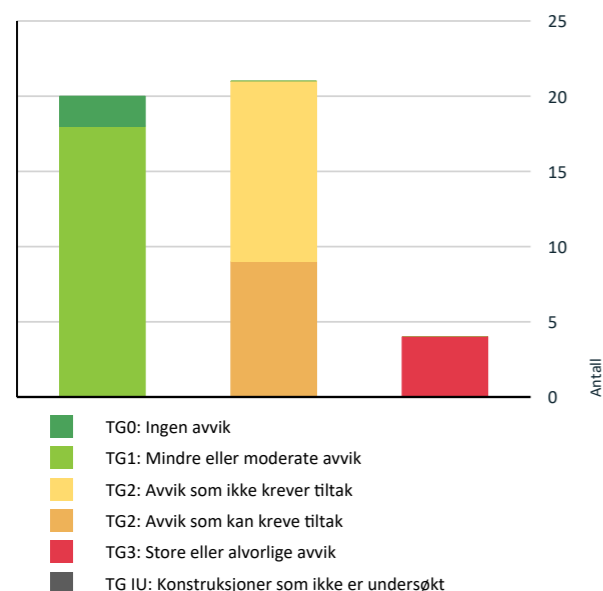
Hovedetasjen: Åpnet opp i mellom stue og kjøkken.
Underetasjen: Laget til et kontor/arb.rom i ene boden. Bad er blitt utvidet i mot vaskerom og ene soverommet er nå et omkleddingsrom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

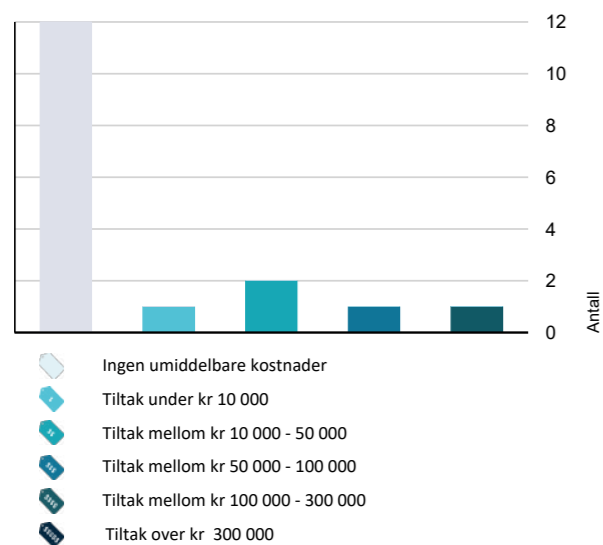
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1980

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain i fra byggeåret. Taket er vurdert i fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertaket av sutakplater bør også byttes når taktekingen blir byttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Bunnbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takrenner med tilhørende deler.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning. Er nylig blitt byttet en del kledning i front ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er noe slitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bra med lufting og museband er montert.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Kaldtloftet er vurdert på steder med gangbaner.

Vurdering av avvik:

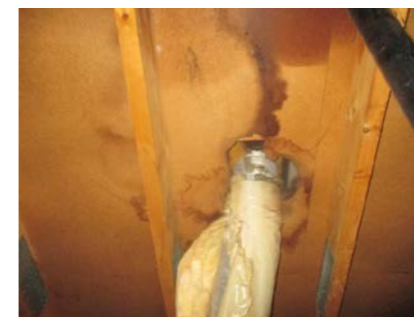
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Er en del kondens/fuktmerker på undertaket flere plasser. Luftesplater for skråtak er blitt noe klemt i sammen av isolasjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalter for skråtak bør åpnes opp, som vil forbedre luftsikrulasjonen betraktelig. Undertaket bør beregnes å byttes når taktekingen blir byttet.



Eldre fukt/kondensmerker ved taggjennomføring.



Noe kondens/rim på undertaket enkelte steder.



Ferdigproduserte takstoler med sutakplater.



Deler av kaldtloftet.

Vinduer - 2

Resterende vinduer er i fra byggeåret. De fleste vinduer er av type treveis og noen større i stue med fast karm. Et mindre eldre vindu av type topphengslet på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på vaskerommet har en utvendig skade og er ikke pusset inn utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde. Vaskeromsvindu må pusses inn utvendig for å unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport



En del slitasje på utvendig karm og ramme.



Skade på vindu til vaskerom som må pusses inn utvendig.

TG 1 Vinduer

Et nyere vindu på kontor/arb.rom av type toppsving.

TG 2 Dører

Hoveddør og ytterdør i underetasjen med glass. To balkongdører i fra byggeåretr med høy brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør til lagerrom er ikke pusset inn utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på disse ytterdører. Ytterdør til lagerrom må pusses inn utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk som er blitt utvidet en gang i tiden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Er noe langt overheng på bjelkelaget i fra drager som har resultert i noe sig/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen fungerer greit med noen skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med repos til inngangsparti med nytt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Har vert noe sig som har resultert i mindre sprekker og er noe mindre skader på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger bør beregnes på selve trappen. Ellers så fungerer trappen greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støpt trapp med nytt rekkverk.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, teppe og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater.

Vegger: Mdf panel og tapet.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Gulvbelegg i gangen i underetasjen har løsnet i fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen.

Ble målt en høydeforsjell på 10mm, målt igjennom hele stuen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og en sotluke på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i stue.



Sotluke nær brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er en del utforede vegger under bakkenivå og synlig grunnmur i lagerrom.

Hulltaking er foretatt på kontor/arb.rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,4 vektprosent.



Hulltaking på kontor/arb.rom.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Skulle ha vært et rekkverk i nederste delen av trappen og håndløper på begge sider i forhold til dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dårlige fuger og det er bom under flere fliser



Ingen fuksikring i mot dør.



Stråleovn på veggen.



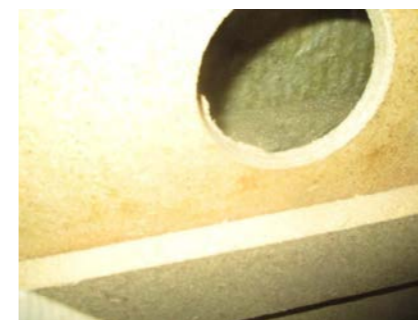
Sluk under badekar og det er ingen fall på gulvet.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kjøkkenbenken, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra kjøkkenbenken.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panelingsplater i himling med spotter.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Bunnlist for våtromsplater er ikke fylt med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bunnlist må fylles med silikon for å unngå oppsug av fuktighet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk i dusjhjørne



Sluk under innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Tilstandsrapport



Vifte i ytterveggen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ble foretatt fuktsøk i dusjhjørne som ligger i mot ytterveggen og fikk ingen unormale utslag på fuktighetsindikator. Hulltaking er foretatt fra innredning på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.



Hulltaking i fra innredning på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og malt panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Se også neste punkt sluk; membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større skader på gulvbelegget i område nær dør.



Panelovn på veggen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk, men synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt. (Se overflater gulv)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Rommet har ingen sluk og avløp er ført til sluk på badet ved innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Sluk må etableres for å unngå fuktskader ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.



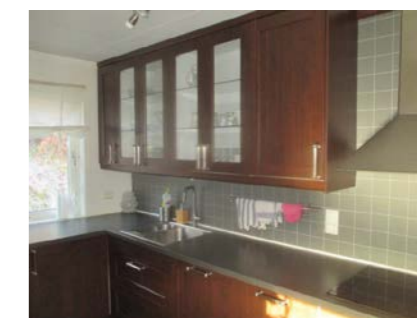
Hulltaking er foretatt i vegg i mot bad.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater, panelingsplater på vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken. Nyere innredning med en stor spegel i fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad og vaskerom i underetasjen med tilhørende fordelerskap på vaskerommet. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert bak vegghengt toalett på badet.

Tilstandsrapport



Fordelerskapet.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til bad og kjøkken i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør i fra hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert på vaskerommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktisikring av type platon inntil grunnmur

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Grunnmur må pusses på ene hjørne over terreng.

Tilstandsrapport



Skulle vært en klemlist på toppen av fuktsikringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Langsgående sprekk i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein i mot vei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Gjelder støpt kant på toppen av muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

- Støpte vegger som er blitt tilbakefylt på to og en halv side.
- Kan se at det har vært noe innsig av fuktighet i bakkant.
- Noe fall på støpt gulv.
- Plassbygget sperrekonstruksjon.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje.
- Kledningen er noe soltørket og værslitt i front. Masser som ligger inntil kledningen på ene hjørne i bakkant må fjernes.
- Port er funnet i bra stand.
- Dør er slitt/skadet.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

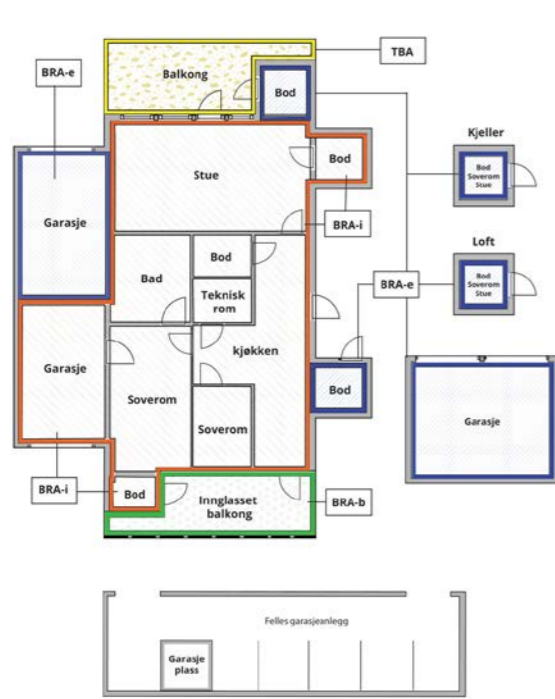
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	75			75	18
Underetasje	69			69	
SUM	144				18
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Underetasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Soverom, Omkleddingsrom, Kontor/arb.rom, Lagerrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hovedetasjen: Åpnet opp i mellom stue og kjøkken.
Underetasjen: Laget til et kontor/arb.rom i ene boden. Bad er blitt utvidet i mot vaskerom og ene soverommet er nå et omkleddingsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Oppgradering av elektrisk anlegg etter kontroll.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	13
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Torleif Fjellestad	Takstingenjør
	Elias Røynestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	437		0	700.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Botnåsteigen 6

Hjemmelshaver

Røynestad Elias

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	22.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.1978	Selve boligen.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.01.2022		Gjennomgått	25	Nei
Tegninger	22.09.1999	Garasje	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB1490>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240253	
Selger 1 navn	
Elias Røynestad	
Gateadresse	
Botnåsteigen 6	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: ER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Tidligere eier har fikset opp bad og vaskerom i 1 etg, usikkert om de gjorde alt selv eller om det var eksterne firma inne
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Tidligere eier som har fikset, usikkert hva som ble gjort
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ikke vært fukt eller fuktmerker, men ble ny drenering i 2018/2019 av tidligere eier
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Kjenner bare til den sprekken i der dekket og mur møtes som takstmann har dokumentert
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Odd stokkeland fikset alle feil etter elkontroll
Arbeid utført av: Odd stokkeland
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Elkontroll i 2019 eller 2020
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Initialer selger: ER

2

Document reference: 1408240253

Document reference: 1408240253

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Store deler av kledning er byttet på fremside og vannbord er fikset på dugnad sammen med en sekker. Soverom i 2etg er også fikset opp i 2023 på dugnad sammen med snekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kledning og vannbord på dugnad sammen med snekker

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1408240253

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Røynestad	34eb42b94f1b1af70ff378ecd 22e9ac6499015fb	11.12.2024 23:00:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Utskrift basert på matrikkeldata**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 437	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:	Botnåsteigen 6, gatenr 1006 4480 Kvinesdal	Grunnkrets:	206 Åmodt
Oppdatert:	28.09.2019	Valgkrets:	3 Liknes
		Kirkesogn:	5150601 Kvinesdal
		Tettsted:	4102 Liknes

Eiendomsopplysninger**Matrikkel:**

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 33	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.11.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	700,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Document reference: 1408240253

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/162/437	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.11.1979	Avgiver	4227/162/214	-701,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/162/437	701,0

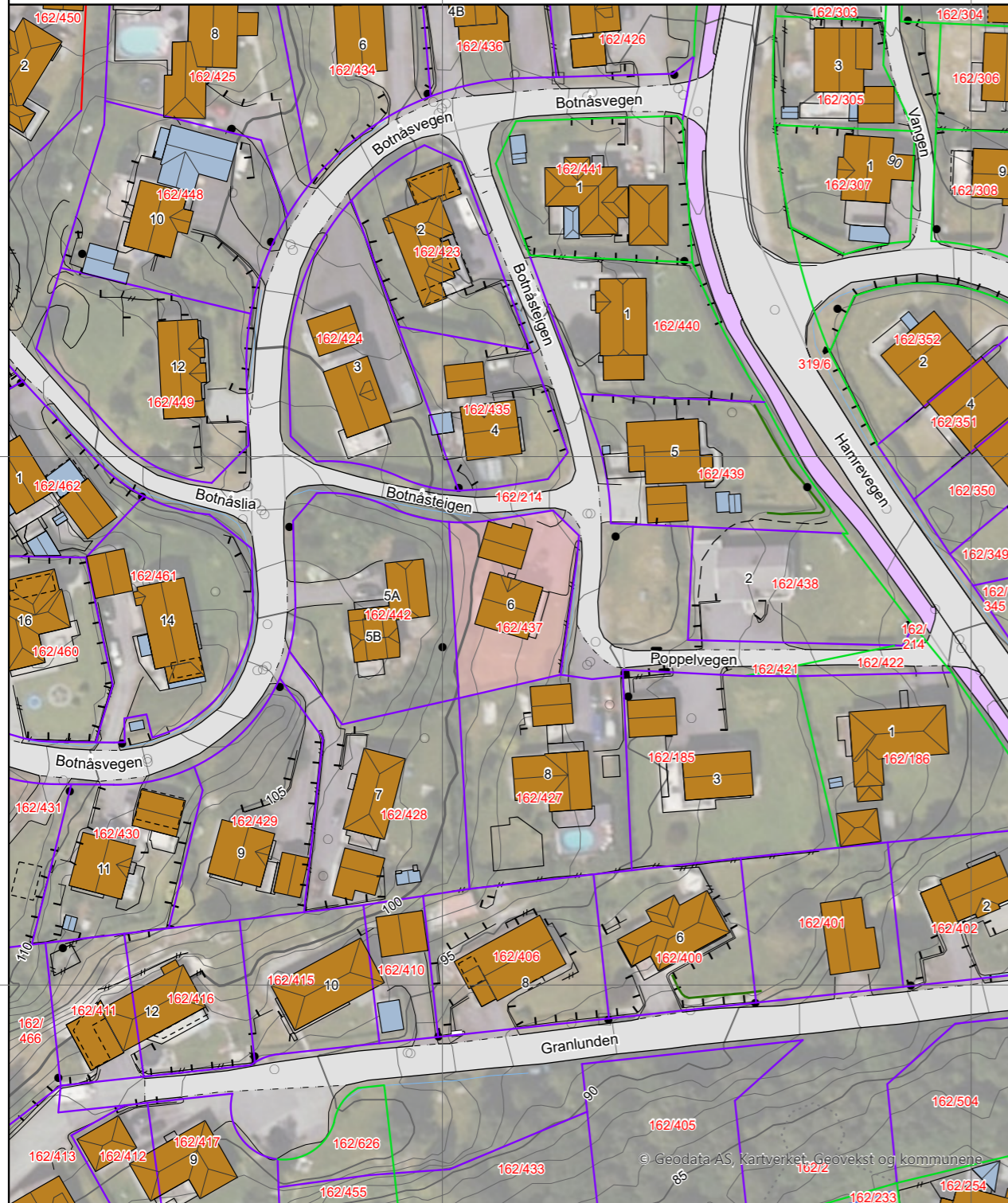
Bebyggelses arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Botnåsteigen 6	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:						
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:						
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:						
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	169665761			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		22.09.1999				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:		04.10.1999				
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.2000				
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	17717413			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/437/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 11.12.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/437/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 11.12.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- ⋯ Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

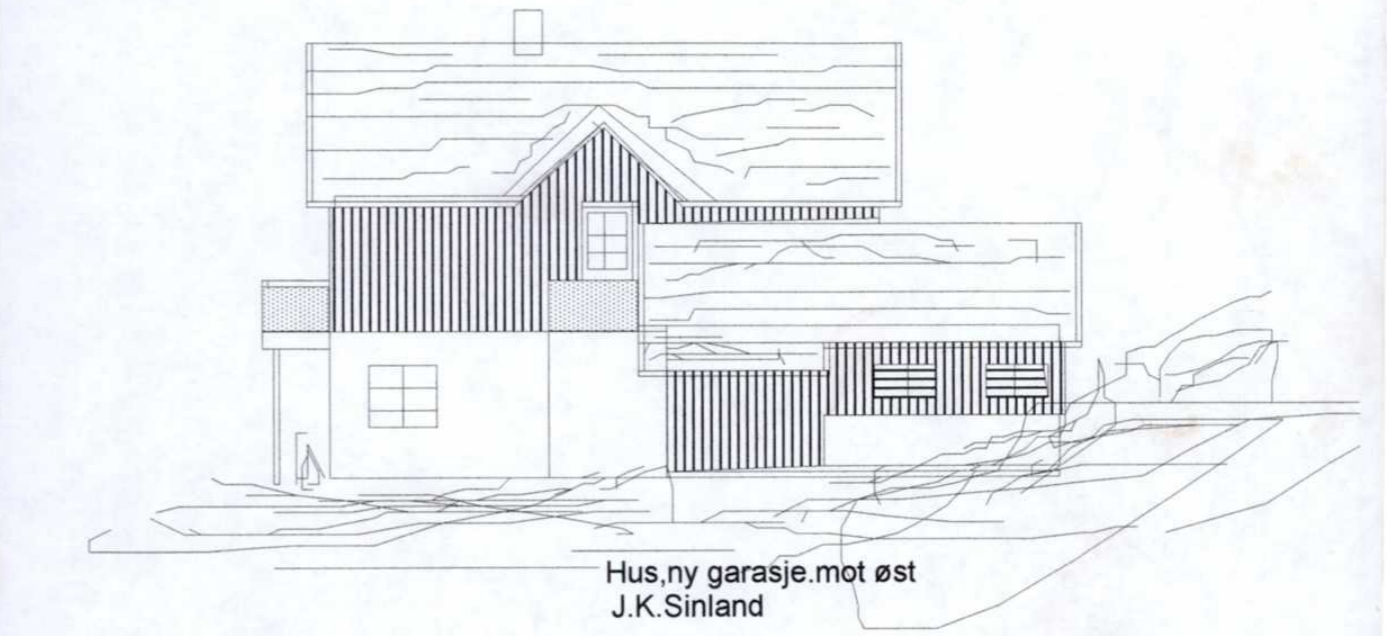
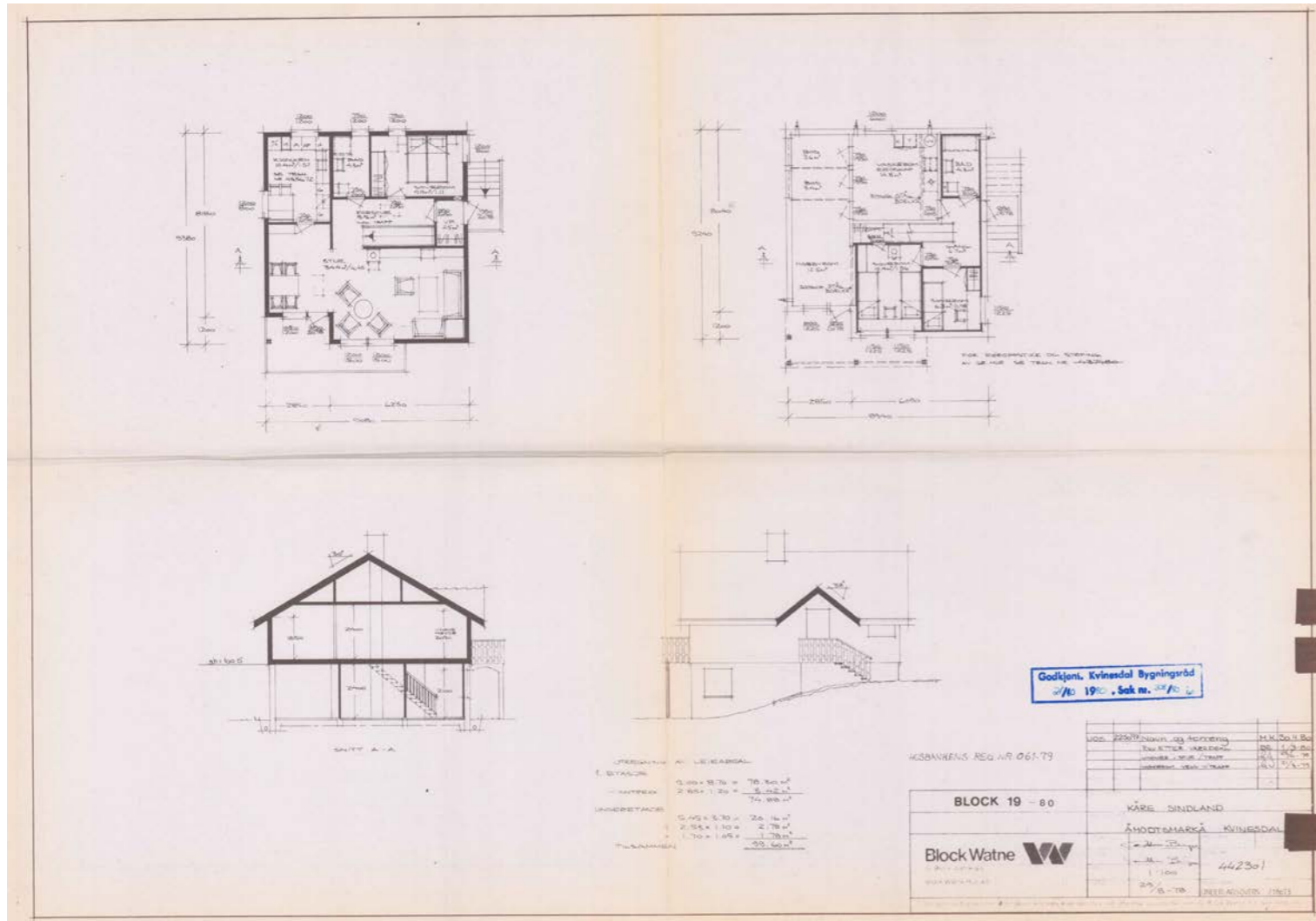
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ⋯ Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve

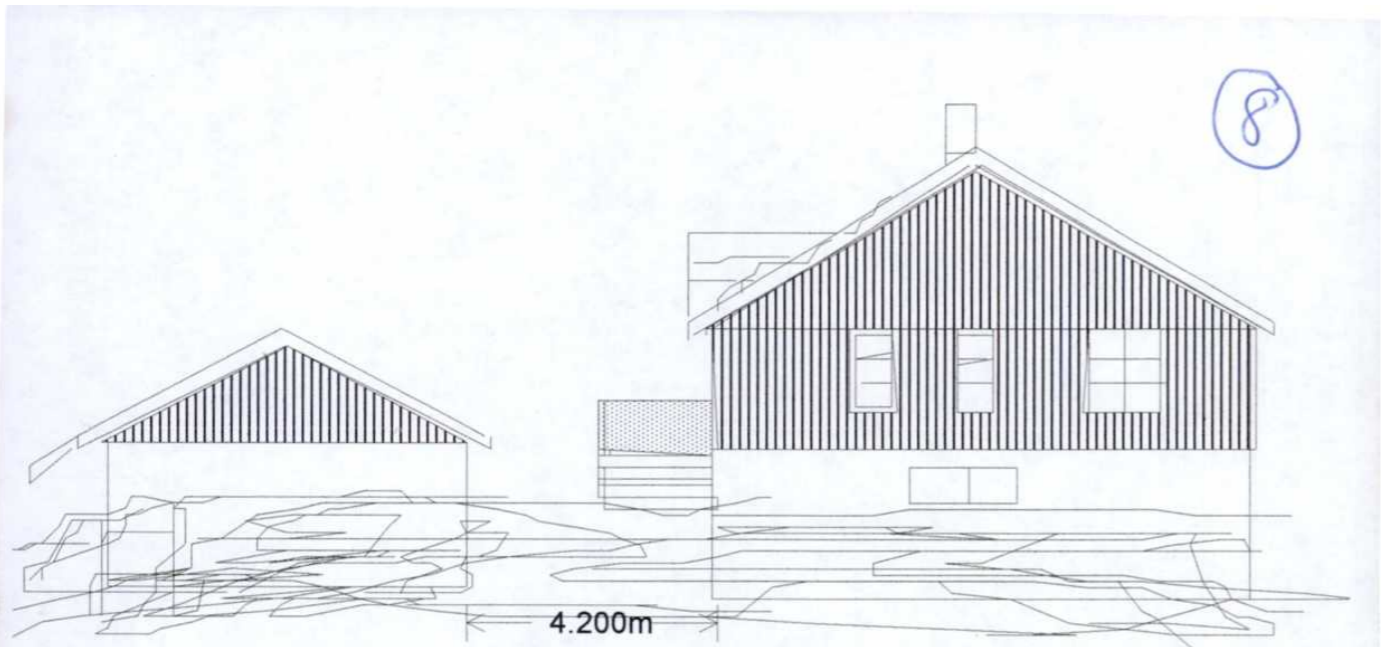
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

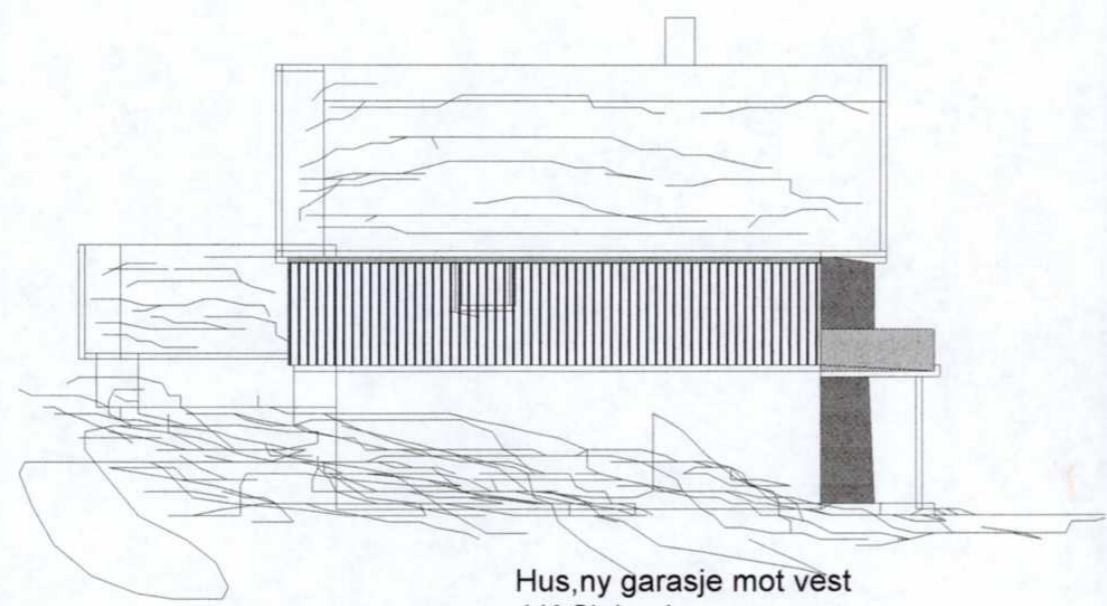




Godkjent, Kvinesdal Bygningsråd
 22/9 1999 Sak no. 24/99 6b

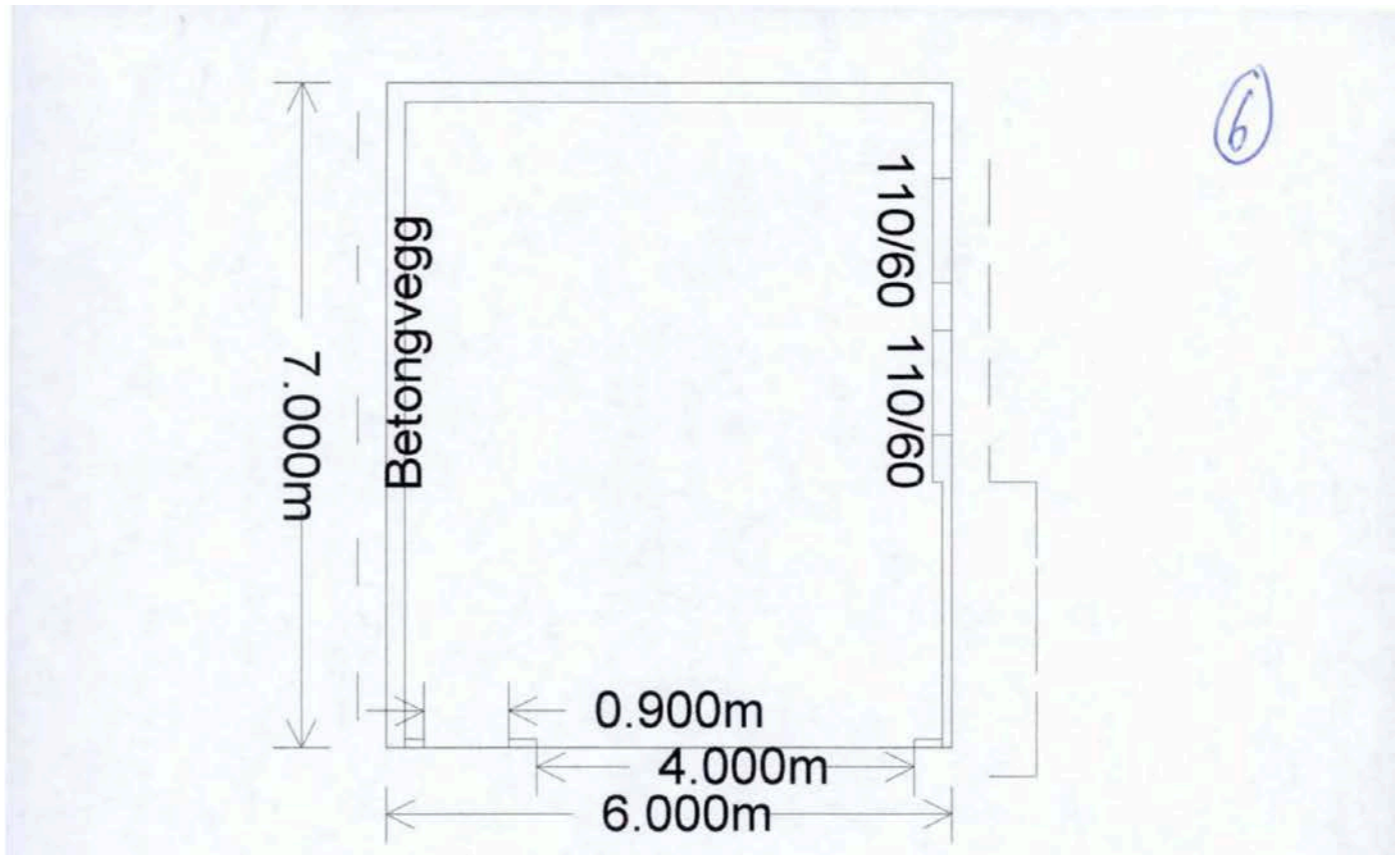


Hus,ny garasje motnord
J.K.Sinland

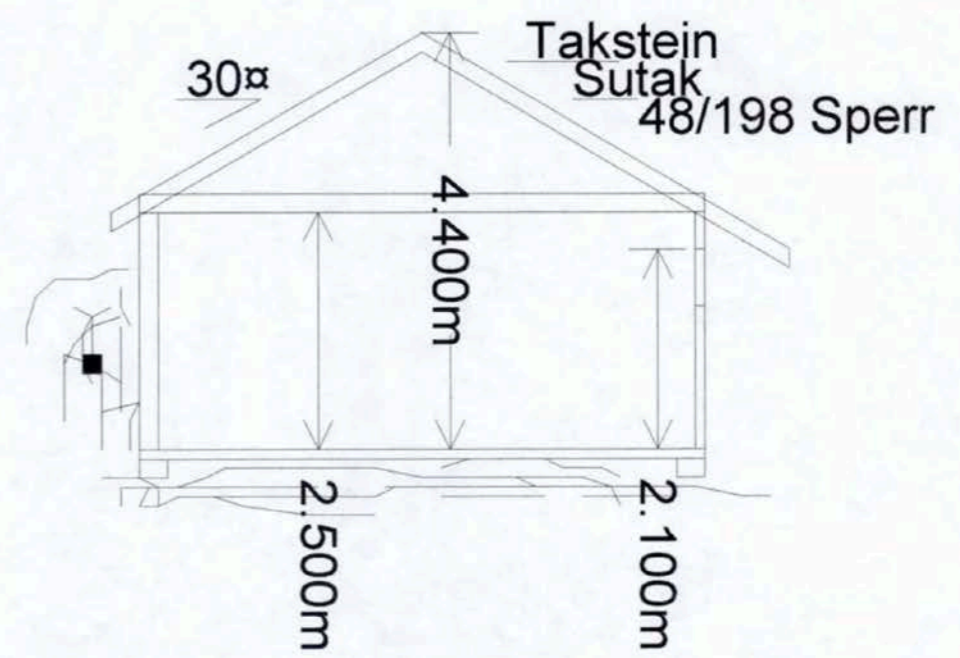


Hus,ny garasje mot vest
J.K.Sinland

Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd
22/9 1999 Sak nr 24/99/br



Plan



Snitt garasje
J,K,Sinland

Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd
22/9 1999 Sak nr 24/99/br

DAGBOKFØRT
13 NOV 79 03158
SØREN SKJØTIVEREN I
FLEKKEFJORD

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 40,-
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Påtegninger:

Den utgatte parsell har fått gnr. 162 bnr. 437, Åmødt, Kvinesdal, med sk.m. 0,01 u.s. Hovedbelets gjenstående sk.m. 0,02.

Lars Egeland

40,-

3158

DAGBOKFØRT
SØREN SKJØTIVEREN I
FLEKKEFJORD

DAGBOKFØRT
13 NOV 79 03158
SØREN SKJØTIVEREN I
FLEKKEFJORD

A.88.

MÅLEBREV

Nr. 54/79
Pri. koll. nr. I side 8

MÅLEBREV

År 1978 den 25. april ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:
Parsell 33 av Åmødt, gnr. 162, bnr. 214 i Kvinesdal kommune.

Forretningen er rekvirert av Kvinesdal kommune som er heimelshaver/~~meddelingsmyndighet~~.
Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Lars Aase Egeland og Arnold Gulliksen
Alle vedkommende var lovtlig varslert den 18. april 1978.
Ved forretningen møtte:

Eier av 162/214, Kvinesdal kommune v/ ordfører Arnold Gmland.

De påviste grenser ble godkjent, og oppmålingen ble foretatt i henhold til denne påvisning.

Grensebeskrivelse:

Mot kommunal veg : (En sirkelbus med radius = 34,50 og kordelengde 7,90) + 11,90
" gnr 162, bnr 214 : 6,82 + 4,70 + 21,88 + 19,75 + 33,40

Alle mål i meter.

Areal utgjør 701 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1969 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: Sk.m. 0,01, uten skyldfradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 11. oktober 1979

Lars Modal
komm.ing.

Lars Aase Egeland
Lars Aase Egeland

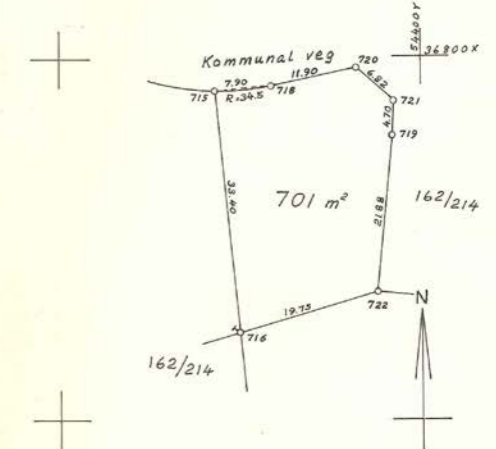
Arnold Gulliksen
Arnold Gulliksen

*Stryk det som ikke passer

M.nr. 54/79

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Tomt 33 gnr. 162 bnr. 214
Parsell 33 av Åmødt gnr. 162 bnr. 214
Areal 701 Målestokk 1:500



KOORDINAT-FORTEGNELSE:

Pkt	Y	X
720	54 390,92	36 796,29
721	396,02	793,77
719	395,61	769,07
722	393,71	767,29
716	374,68	762,03
715	371,37	795,26
718	54 379,25	36 795,93

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 437

Adresse: Bothåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240253

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 437

Adresse: Bothåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240253

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Åmotsmarka, tomt nr. 33		gnr. 162, bnr. 437		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	25.9.80	21.10.80	308/80
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Kåre Sindland	4480 KVINESDAL			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	4580 LYNGDAL			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	4580 LYNGDAL			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Litt arbeid gjenstår i kjelleren.

Buset er påbegynt november 1980.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Kvinesdal kommune
Teknisk etat

Sted og dato	Stempel
Kvinesdal	22.9.81.
	Hennig Skusevoll
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadmyndighet Kvinesdal Sparebank

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 437

Adresse: Bothåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240253

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Åmotsmarka 1
Reguleringsformål	Boliger

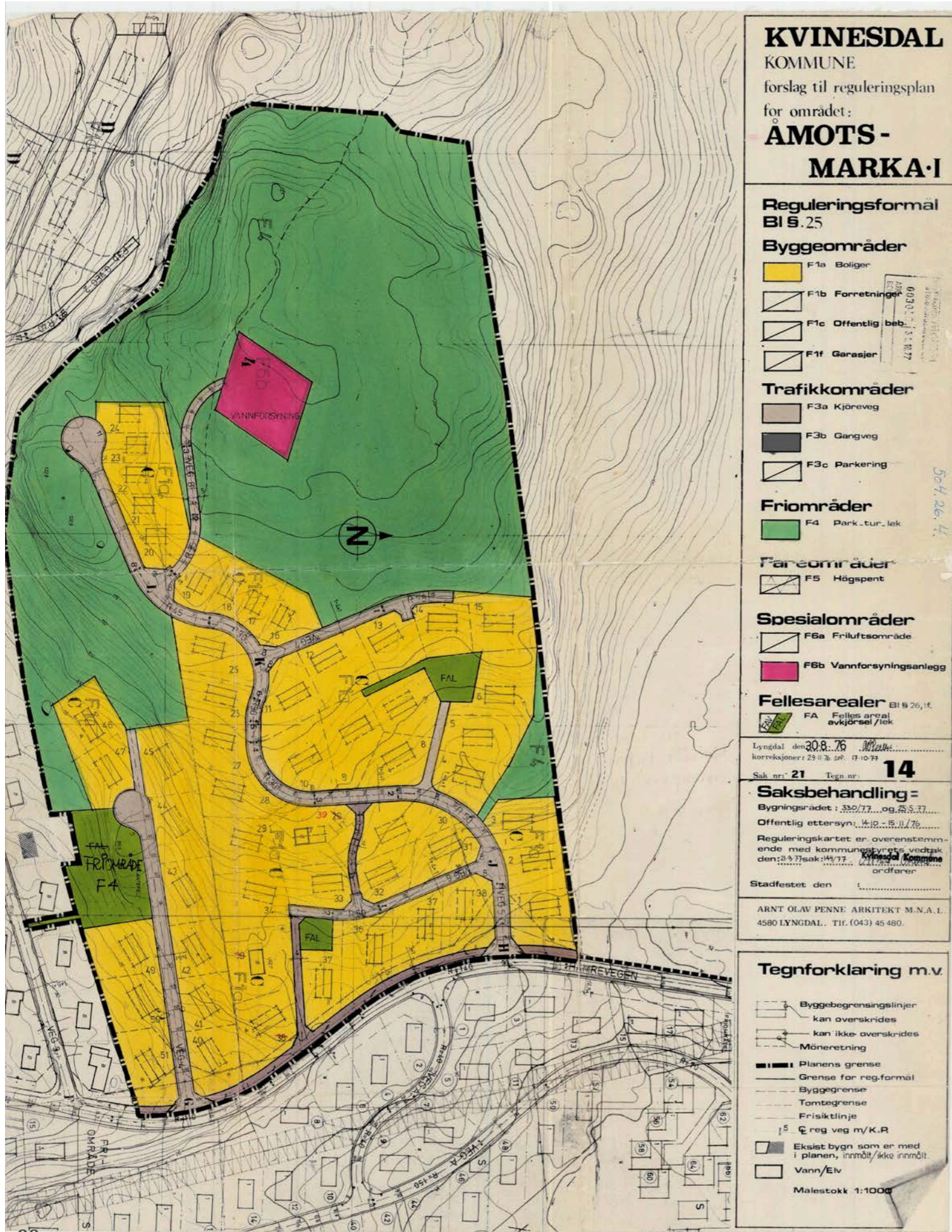
Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 437

Adresse: Bothåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240253

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,- inkl.mva	kr 2071.25,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	kr 2357.69,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	3463

Kommentar

Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

KVINESDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅMOTSMARKA I.
PLAN SIST DATERT 17.10.1977. VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 21.9.1977.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2.

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, Bl. § 25.1: Boliger - Fla.
Trafikkområder, Bl. § 25.3: Veger - F3a.
Friområder, Bl. § 25.4: F 4.
Spesialområde, Bl. § 25.6: Vannforsyning -F6b.
Felles arealer, Bl. § 26.1f: Lekeplasser - FAL.

BYGGEOMRÅDER - BOLIGER.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de enkelte byggeområder i samsvar med en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Av bebyggelsesplanen skal det fremgå tomtedeling, adkomst til off. veger, garasjer, husplassering samt lekeplasser og biloppstillingsplasser.

Hvor ikke annet er vist, kan bebyggelse ikke plasseres nærmere veg enn 5 m.

§ 4.

Bebyggelsen skal som hovedregel være åpen. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.25. I beregningen av bebyggelsens brutto golvareal regnes ikke arealer til utebod, ubebodde deler av kjeller og loft.

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplanen kan bygningsrådet treffe bestemmelse om at deler av boligarealene kan utnyttes til rekkehus, kjedehus e.l.

- 2 -

§ 5.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer, inkludert underetasje. Høyde fra ferdig planert terreng til topp møne må ikke overstige 8 m. Mellom terreng og gesims skal det være maksimalt 6 m. Bygningens høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Bygninger bør ha saltak, dets møne skal ligge i bygningens lengderetning.

§ 6.

Garasjers grunnflate må ikke overstige 30 m². Uthus og garasje kan ikke oppføres i mer enn en etasje. Hvor det er mulig, bør garasjen sammenbygges med våningshuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje i særlige tilfelle. Garasjen skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk utforming. Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Det må sammen med byggemeldingen innsendes målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 med høydekurver som viser planlagt hus, garasje, biloppstillingsplasser, oppholdsplass, søppelkasseplassering samt adkomstforhold og planering.

§ 9.

Hvor tomtene innhegnes, skal hekk eller busker fortrinnsvis brukes. Hvor gjerder kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 80 cm høyt. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det virker sjenerende for naboer eller er til hinder for trafikken. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av murer og beplantninger mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at trær/hekk blir beskåret eller fjernet.

FRIOMRÅDER.

§ 11.

Innenfor friarealene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendige for områdets bruk eller drift som friområde.

SPESIALOMRÅDE, VANNFORSYNING.

§ 12.

Innenfor spesialområdet vannforsyning, kan anlegges vannbasseng med installasjoner.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 13.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til samme. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene.

§ 14.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene til denne reguleringsplan.

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 20. desember 1977 til Kvinesdal kommune.

Etter fullmakt


Henrik Lunde



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 437

Adresse: Bothåsteigen 6, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240253

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift/slamtømming.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Botnåsteigen 6
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre